

Commercial Marktbericht 2019

KARLSRUHE



KUNZ-SCHULZE

Commercial

**DIE TALENTE
SIND OFT GAR NICHT SO UNGLEICH,
IM FLEIß UND IM CHARAKTER
LIEGEN DIE UNTERSCHIEDE!**

- Theodor Fontane -

EINLEITUNG

„Vermieter müsste man sein!“

Soweit man mit Büro- und Logistikimmobilien zu tun hat, trifft dieser Ausruf auf Karlsruhe voll zu. Die Vermieter freuen sich über konstant hohe Vermietungsquoten und eine rege Nachfrage nach frei werdenden Flächen. Einzig die Eigentümer von Einzelhandelsflächen sind bei Neuvermietungen weiterhin gefordert.

Bei einer Umfrage der IHK Karlsruhe unter ortsansässigen Unternehmen, wurde, neben dem Finden von Fachkräften und allgemeinen wirtschaftlichen Risiken, die wachsende Differenz zwischen Flächenangebot und -nachfrage als größte Herausforderung genannt. Ein Trend, den sich Karlsruhe mit anderen B-Standorten in wachstumsstarken Regionen Deutschlands teilt.

Den Baustellen in der Innenstadt zum Trotz, bleiben die Nachfrage nach zentralen Büroflächen und die Passantenfrequenz in der Highstreet auf einem konstanten Level. Mit der Baumaßnahme zur sogenannten „Kombilösung“, die nach erneuten Verzögerungen nun 2021 zum Abschluss kommen soll, ist mit einer zusätzlichen Aufwertung der Innenstadtlagen zu rechnen.

Ziel unseres Commercial Marktberichts 2019 Karlsruhe ist es, Ihnen den aktuellen Markt transparenter zu machen und eine Hilfe für mögliche Entscheidungen zu sein.

Wir nehmen uns auch gerne persönlich Zeit, um Ihre Fragen und Anliegen zu besprechen und Ihnen beratend zur Seite zu stehen.

DER "AUFREGER" DES JAHRES

Auf den ersten Blick erscheint es recht unspektakulär, wenn der Karlsruher Kreistag aufgrund einer notwendig gewordenen aber kostenintensiven und aufwendigen Grundsanierung sowie aus Gründen einer möglichen Nachverdichtung einstimmig beschließt, das durch das Landratsamt Karlsruhe genutzte, sogenannte "Badenwerk-Hochhaus" abzureißen und neu aufzubauen, anstatt im Bestand zu erhalten.

Bedenkt man jedoch, dass das zwischen 1961 und 1965 im "International Style" erbaute und mit seinen 72m Höhe auch heute noch für das Stadtbild charakteristische Gebäude Sitz der Denkmalbehörde ist und zudem seit 2012 in der Denkmalliste geführt wird, bekommt die Entscheidung eine gewisse Würze.

Nachdem sich mittlerweile nicht nur lokal sondern auch bundesweit bspw. seitens der Architektenkammer oder durch den Bund deutscher Architekten (BDA) Widerstand regt, scheint das letzte Wort noch nicht gesprochen zu sein.

Hauptkritikpunkt ist, dass eine Denkmalbehörde kaum seriös und glaubwürdig gegenüber ihren Bürgern den Bestandserhalt einfordern kann, wenn Sie sich bei eigenen Interessen aber nicht für diesen einsetzt.



Angebotsvergleich im 1.HJ 2019

IMMOBILIEN SCOUT24 vs. immo welt.de

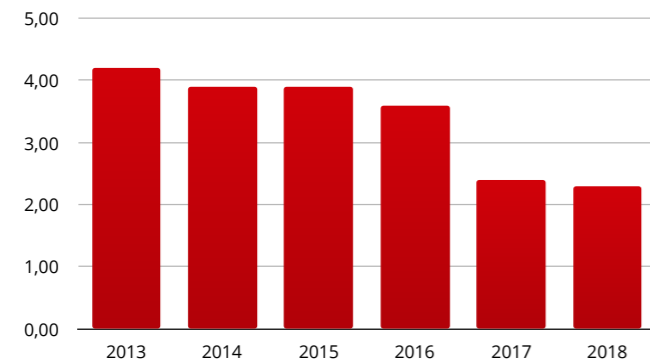
HIER DOWNLOADEN

Strukturdaten Karlsruhe

Einwohner	312.209
Arbeitslosenquote	3,8%
Gewerbsteuer Hebesatz	430
Sozialvers.pflichtig Beschäftigte	177.212

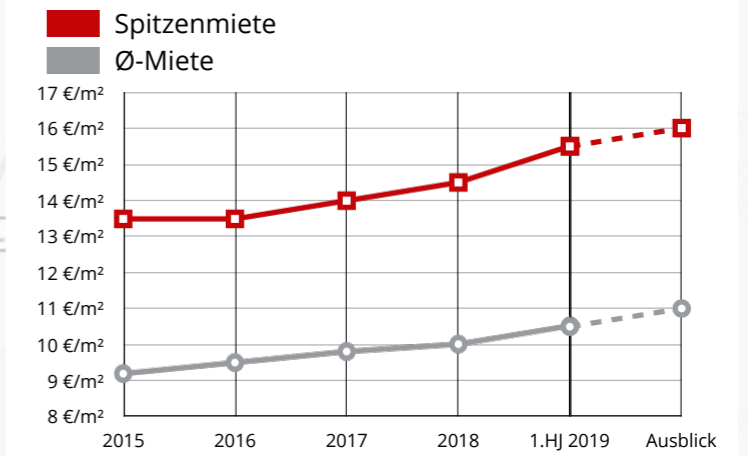
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Leerstandsquote in %



Quelle: Kunz-Schulze Research

Mietpreisentwicklung



Quelle: Kunz-Schulze Research

Mietpreisgefüge

Stadtteil	Ø-Miete / m²	Spitzenmiete / m²
Hagsfeld	7,00 €	11,50 €
Oberreut	8,00 €	12,50 €
Knielingen	8,00 €	12,50 €
Neureut	8,50 €	12,00 €
Mühlburg	9,00 €	12,50 €
Beiertheim	9,00 €	12,00 €
Oststadt	9,00 €	13,50 €
Grünwinkel	10,00 €	12,00 €
Durlach	10,00 €	14,00 €
Innenstadt	11,00 €	14,00 €
Rintheim	11,00 €	15,00 €
Südweststadt	11,50 €	15,50 €
Südoststadt	13,50 €	15,50 €

Quelle: Kunz-Schulze Research

MARKTLAGE

Auch das Jahr 2019 wird, wie die vergangenen Jahre schon, von einem Nachfrageüberhang im Büromarkt dominiert. Spürbar ist der Trend, dass frei werdende Flächen von Bestandsmietern der jeweiligen Gebäude zusätzlich zu den bestehenden Büros angemietet werden. Ansprechende und moderne Büroflächen sind Mangelware. Dem gegenüber stehen eine gesunde Entwicklung der Karlsruher Unternehmen und deren Expansionswünsche. Daraus und aus den steigenden Baukosten resultiert ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete auf nun über 15 €/m². Die Innenstadt und die zentrumsnahen Stadtteile Südwest- und Südoststadt sind hierbei die gefragtesten Lagen. Die beliebteste Alternative ist, wie schon seit Jahren, der Stadtteil Durlach, der mit einer guten Anbindung und Lebensqualität punkten kann. Die Leerstandsquote ist durch die angespannte Marktlage nochmals gesunken und liegt nun bei 2,3%.

AUSSICHTEN

Die laufenden Neubauaktivitäten in Karlsruhe können der großen Flächennachfrage nach modernen Büros nicht gerecht werden. Geplante Projektentwicklungen kämpfen mit steigenden Baupreisen und werden die Spitzenmieten in der Zukunft zwangsweise weiter in die Höhe treiben, sodass im nächsten Jahr mit Top-Mieten über 16 €/m² gerechnet werden muss. Die Durchschnittsmieten werden der Marktentwicklung folgen und sich kontinuierlich erhöhen. Es ist damit zu rechnen, dass die Mehrheit der Mieter vereinbarte Optionsrechte ausüben wird, um bestehende Mietkonditionen zu sichern und sich dem Wettbewerb auf dem Büromarkt zu entziehen.

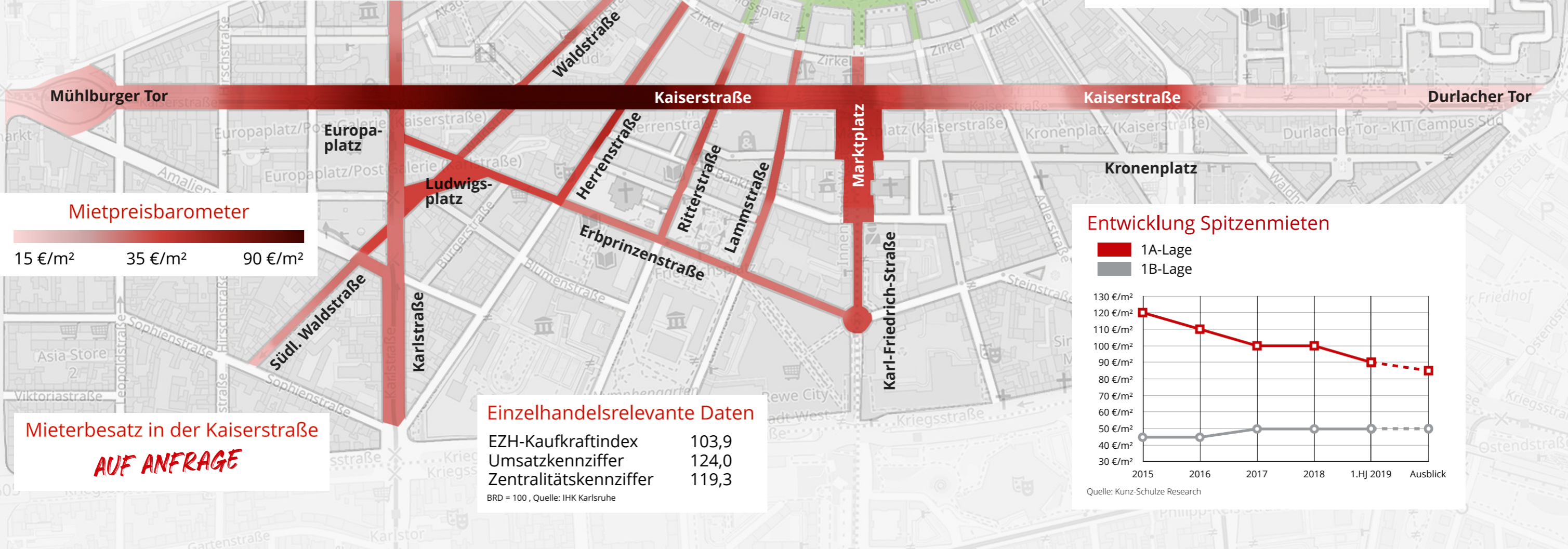
RETAIL

Mietspanne 1A-Lage (von West nach Ost)		Tendenz
Mühlburger Tor bis Europaplatz	15 - 35 €/m ²	↗
Europaplatz bis Waldstraße	35 - 80 €/m ²	↗
Waldstraße bis Ritterstraße	50 - 90 €/m ²	↗
Ritterstraße bis Marktplatz	35 - 75 €/m ²	↘
ab Marktplatz nach Osten	20 - 40 €/m ²	↘

Quelle: Kunz-Schulze Research

Mietspanne 1B-Lage		Tendenz
Karlstraße	25 - 45 €/m ²	→
Waldstraße	25 - 50 €/m ²	↗
Herrenstraße	25 - 50 €/m ²	↗
Ritterstraße	20 - 45 €/m ²	→
Lammstraße	20 - 50 €/m ²	→
Karl-Friedrich-Straße	20 - 50 €/m ²	→

Quelle: Kunz-Schulze Research



Mietpreisbarometer

15 €/m² 35 €/m² 90 €/m²

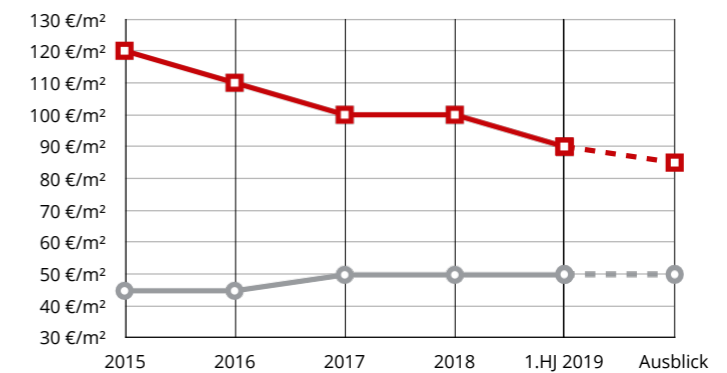
Einzelhandelsrelevante Daten

EZH-Kaufkraftindex	103,9
Umsatzkennziffer	124,0
Zentralitätskennziffer	119,3

BRD = 100, Quelle: IHK Karlsruhe

Entwicklung Spitzenmieten

■ 1A-Lage
■ 1B-Lage



Quelle: Kunz-Schulze Research

NACHFRAGESITUATION

Die aktuelle Marktsituation im Karlsruher Einzelhandel scheint sich zu stabilisieren. Auf der einen Seite ist der Markt zwar weiterhin von sinkenden Spitzenmieten und einem wählerischen Vorgehen von Interessenten geprägt, auf der anderen Seite zieht es jedoch auch noch nicht in Karlsruhe vertretene Konzepte in die Fächerstadt. Hierbei wird deutlich, dass sich die Suche nicht ausschließlich auf die Highstreet beschränkt, sondern verstärkt Lagen mit einem wertigen, individuellen Umfeld gesucht werden. Beispielhaft hierfür sind die Erbprinzen- und Herrenstraße.

Die Nachfrage nach gastronomischen Flächen ist konstant hoch. So eröffnete zum Beispiel das Tex-Mex Franchise „Sausalitos“ ein Restaurant, während die Burgerkette „Hans im Glück“ sich sogar bereits einen zweiten Standort in der Innenstadt gesichert hat.

ANGEBOTSSITUATION

Einige längerfristige Leerstände auf der Kaiserstraße konnten Ende 2018 und Anfang des Jahres nachvermietet werden und brachten eine positive Dynamik mit sich. Exemplarisch ist hier die Anmietung von „Globetrotter“ in den Flächen des ehemaligen „Esprit“.

Das gesteigerte Verständnis der Karlsruher Vermieter für die aktuellen Herausforderungen des Einzelhandels führen bei Neuvermietungen zu einer erhöhten Kompromissbereitschaft zu Gunsten nachhaltiger Mietverhältnisse.

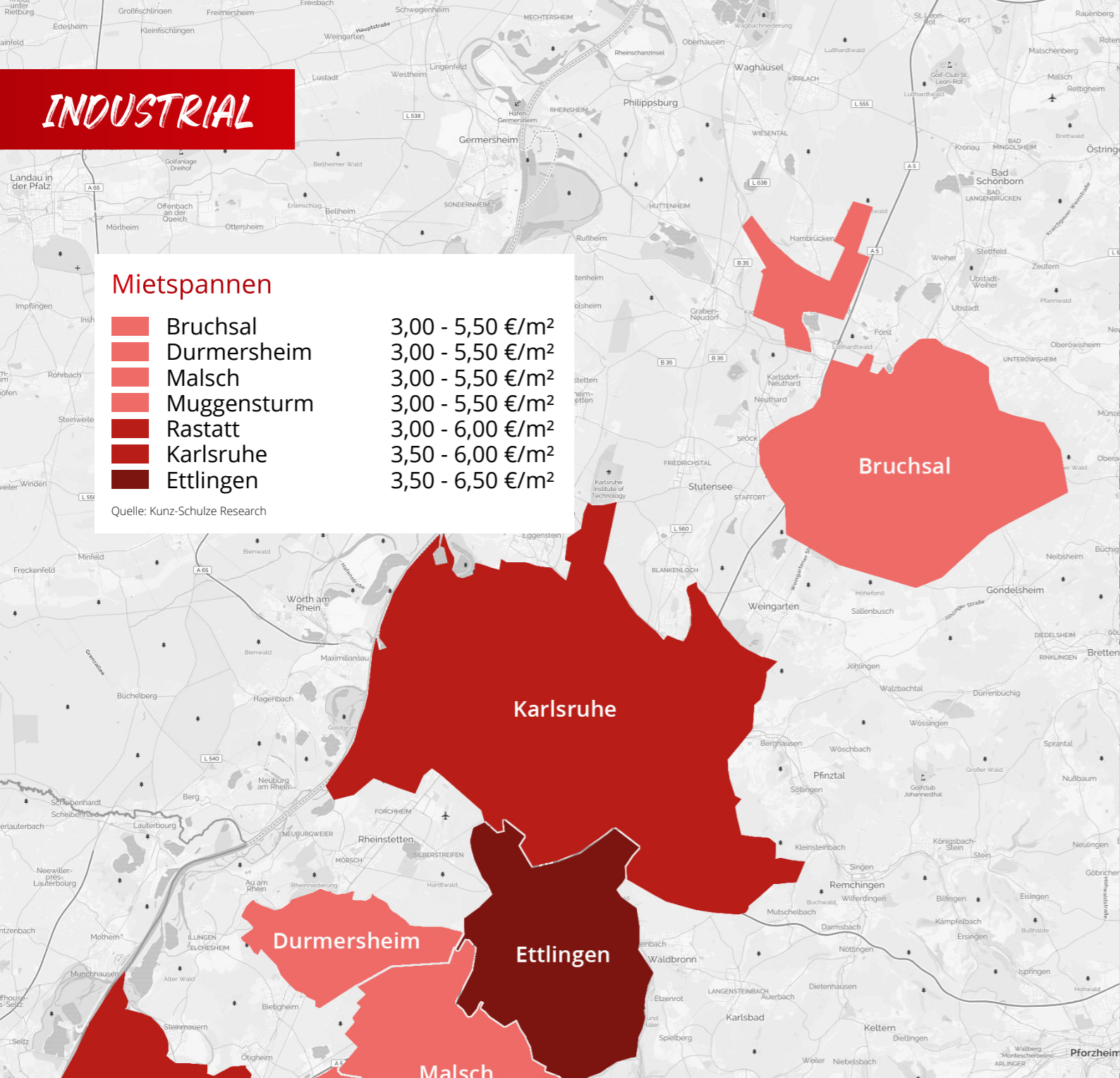
Auslaufenden Verträgen, die noch zu Höchstmieten abgeschlossen wurden, münden daher aktuell in Mietnächlässen oder Standortwechseln der Mieter innerhalb der Innenstadt.

INDUSTRIAL

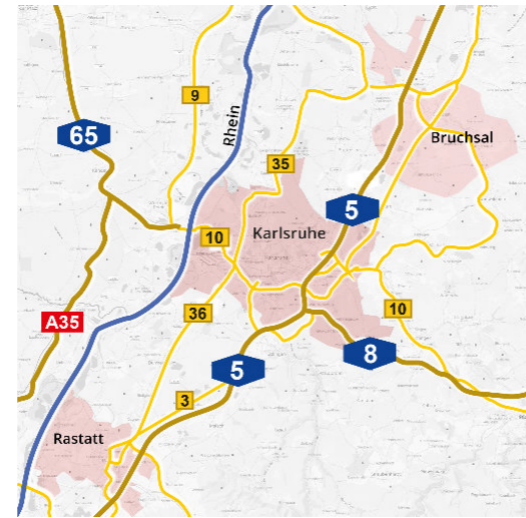
Mietspannen

Bruchsal	3,00 - 5,50 €/m ²
Durmersheim	3,00 - 5,50 €/m ²
Malsch	3,00 - 5,50 €/m ²
Muggensturm	3,00 - 5,50 €/m ²
Rastatt	3,00 - 6,00 €/m ²
Karlsruhe	3,50 - 6,00 €/m ²
Ettlingen	3,50 - 6,50 €/m ²

Quelle: Kunz-Schulze Research



Infrastruktur



Einwohneranzahl

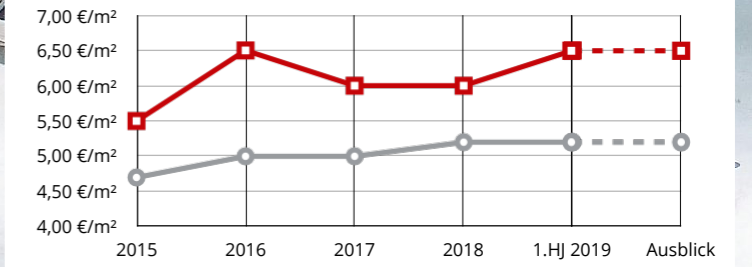
Karlsruhe	312.209
Rastatt	49.692
Bruchsal	44.616
Ettlingen	39.437
Malsch	14.547
Durmersheim	12.187
Muggensturm	6.179

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 09/2018



Mietpreisentwicklung

■ Spitzenmiete
■ Ø-Miete



Quelle: Kunz-Schulze Research

MARKTLAGE

Der Industrie- und Logistikmarkt in Karlsruhe und Umgebung bleibt auch 2019 ambivalent. Einerseits herrscht Flächenknappheit an Hallenflächen, die den aktuellen Anforderungen des Marktes entsprechen. Zum Anderen ist zu beobachten, dass sich sowohl Neubauprojekte als auch zeitgemäße Bestandsimmobilien einige Zeit in der Vermarktung befinden. Eine mögliche Erklärung hierfür ist, dass kleine und mittelständische Unternehmen aus der Region bevorzugt Baugrundstücke erwerben möchten und dadurch die Entscheidung für eine Anmietung verzögert wird. Zum Ende des ersten Halbjahres 2019 konnte eine gesteigerte Abschlussbereitschaft verzeichnet werden. So kam es im Logistiksektor bei Neubaufächen mit ca. 4.000-10.000m², sowie bei Bestandsflächen mit ca. 6.500m² zu Vermietungen. Großflächige Mieter schrecken dabei auch Mietpreise jenseits der 5€/m²-Marke nicht mehr ab. Insgesamt bleibt das Mietniveau stabil. In Ettlingen, dem nachgefragtesten Teilmarkt, werden wiederholt Spitzenmieten von 6,50€/m² erreicht. Lagen mit guter Anbindung an den Fernverkehr werden dabei in Karlsruhe und dem Umland gleichermaßen vorausgesetzt als auch nachgefragt.

IHR WEG ZU UNS

Hausanschrift
Rüppurrer Straße 1A
76137 Karlsruhe

Zufahrt Tiefgarage
Philipp-Reis-Straße 1

IHRE BERATER VOR ORT

Einen Ansprechpartner, mehr brauchen Sie nicht.

Als Vermieter gewerblicher Flächen begleiten wir Sie von der Aufbereitung der Unterlagen, über die Festlegung der Marktmiete, dem Finden von adäquaten Mietinteressenten, bis hin zum Mietvertragsabschluss.

Als Flächensuchender bieten wir Ihnen einen umfassenden Marktüberblick und suchen, auf Basis einer gemeinsamen Bedarfsanalyse, die beste Möglichkeit für Sie.

Karlsruhe ist unser „Wohnzimmer“ - nutzen Sie unser Wissen!
Mit Kreativität, Engagement und Leidenschaft beraten wir Sie auf dem Weg zum gemeinsamen Ziel.

Unser Team freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und eine erfolgreiche Zusammenarbeit!



Thomas Kunz

AKQUISE

Immobilienwirt Dipl. DIA / VWA
thomas.kunz@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.18



Marco Ziegler

VERTRIEB Office

Investment Analyst (DVFA/IREBS)
Immobilienwirt DIA
marco.ziegler@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.24



Karina Ilaw

VERTRIEB Office

Immobilienkauffrau (IHK)
karina.ilaw@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.23



Jan Kampmann

VERTRIEB Retail / Industrial

Immobilienkaufmann (IHK)
jan.kampmann@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.13

www.kunz-schulze.de

KUNZ-SCHULZE

Commercial

Impressum

T.Kunz-R.Schulze-M.Ziegler-J.Kampmann-K.Ilaew Wohn- und Gewerbeimmobilien GbR
Rüppurrer Straße 1A · 76137 Karlsruhe
Fon: +49.(0)721.888 888
E-Mail: immo@kunz-schulze.de

Quellen

Kunz-Schulze Research, IHK Karlsruhe, Stadt Karlsruhe, Agentur für Arbeit,
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, www.db-bauzeitung.de
Stand der Daten: 01.07.2019
Alle Angaben ohne Gewähr